

Byggsøk Norge AS

Nordstrandveien 63
8012 BODØ

Dato:17.11.2023
Saksbehandler:Kari Kilskar
Telefon direkte:75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.:108425/2023
Saksnr./vår ref.:2023/3889
Arkivkode:42/833

Avslag

Byggeplass:	Innstrandveien 30, 8020 Bodø	Gbnr:	42/833
Ansvarlig søker:	Byggsøk Norge AS		
Tiltakshaver:	HERSETH EIENDOM AS		
Bygningstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune avslår søknad om rammetillatelse til tre eneboliger.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Bodø kommune avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.18 når det gjelder avvik i avstand til vassdrag. Bodø kommune avslår videre søknad om dispensasjon fra områderegeringsplan for Mørkvedbukta § 3.1.4 når det gjelder avvik i gesimshøyde på de nye boligene.

Avslaget gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kari Kilskar
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Kongens gate 23

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kari.kilskar@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Kopi til:

HERSETH EIENDOM AS
ROBIN ANDRÉ JOHANSEN
MARIT JOHANSEN
Stig Christoffer Solli

Jensvollveien 32
INNSTRANDVEIEN 32A
INNSTRANDVEIEN 32B

8071 BODØ
8020 BODØ
8020 BODØ

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 06.06.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 06.06.2023 og 17.09.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Oppføring av tre eneboliger på eiendom bebygd med enebolig.
- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.
- Søknad om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Mørkvedbukta når det gjelder avvik i gesimshøyde.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2909,6 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA) pr. bolig	1.etasje 64,3 m ² – utebod 5,1 m ² 2.etasje 64,3 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA) pr. bolig	104,6 m ²
Grad av utnyttning	18,63 %BYA
Tiltakets høyde	Gesims 5,8 meter, møne 6,9 meter
Antall boenheter	Tre boliger, hver med én boenhet

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er berørt av temakart 18 *Bekker og blågrønn struktur* og temakart 19 *Avrenningslinjer*.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplan for Mørkvedbukta, planid 2013010, vedtatt 10.09.2015.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.18 når det forbud mot tiltak i 50-meters beltet langs vassdrag. Avstand til vassdrag er ikke oppgitt.

Tiltaket krever dispensasjon fra områdereguleringsplanen når det gjelder boligenes gesimshøyde. Det vises til § 3.1.4 som sier at maks gesimshøyde skal være 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket er prosjektert med gesimshøyde 5,8 meter.

Tiltaket krever flere dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel som det ikke er søkt om:

- § 1.2 - krav om detaljregulering for tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- § 5.1.3.2 - bestemmelse om maksimal høyde på synlige skjæringer.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Vei, vann og avløp

Det er gitt avkjørselstillatelse i sak 23/2816.

Det er gitt forhåndsuttalelse for tilkobling til offentlig VA-ledning i sak 23/5837

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Byutvikling vurderer at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel § 5.1.4 Vann, avløp, overvannshåndtering og blågrønn faktor. NVE sitt aktsomhetskart for flom er lagt til grunn for prosjekteringen, men dette kartet har en mangel. Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til bekken som går over vestre del av eiendommen, og Byutvikling vurderer det som sannsynlig at det ved ekstremnedbør vil oppstå en flomsituasjon som vil ramme dette vassdraget. Det vises til temakart 18 og 19 i kommuneplanens arealdel, som viser bekker og blågrønne strukturer, samt avrenningslinjer.

Boligene plasseres på fyllinger ned mot vassdraget, og fyllingene vil ha en høyde på om lag 3,5 meter. Byutvikling vurderer at dette strider mot bestemmelsene i kpa § 5.1.3.2 *Terrengbehandling og landskap*, hvor det står at høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer ikke skal overskride 2,5 meter.

Byutvikling vurderer at det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende

reguleringsplan når det gjelder ivaretagelse av viktige landskapstrekk og tilpasning til eksisterende terreng, samt ivaretagelse av vannveier og flomavrenning.

Manglende hensyn til vassdrag ved fastsetting av byggegrense er en mangel ved gjeldende reguleringsplan. KPA § 1.1.2 sier at kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Kulturkontoret skriver at de ikke kan se at tiltaket har innvirkning på allmennhetens interesser i området.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det merknader til søknaden.

Nabo gnr 42/897 skriver at de ikke har merknad til oppføring av byggene. Veien som i dag ligger på gårdstunet er ikke dimensjonert for mer trafikk enn til husene som er oppført i dag, og de anser det som en selvfølge at veien rustes opp til å tåle den økte påkjenningen som tiltaket medfører. Det stilles også spørsmål om utformingen av adkomstveien til hus 2 og 3. Det ønskes helt enkle regler om bruk av veien og nødvendig vedlikehold.

Nabo gnr 42/834 og 42/835 stiller spørsmål ved hvordan veien til to av husene skal rett inn på eksisterende vei i en bratt sving. Videre stilles det spørsmål til utforming av veien samt ansvar for drift og vedlikehold.

Ansvarlig søker svarer at utbygger vil ha dialog med naboer når det gjelder gjennomføring av byggeprosjektet. Når det gjelder vedlikehold av vei, er det noe utbygger og nabo må diskuterte.

Kommunens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.18 for tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.

Det er videre søkt dispensasjon fra områdereguleringsplan for Mørkvedbukta bestemmelse § 3.1.4 om maksimal gesimshøyde på boliger.

Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen

Ulempe med å gi dispensasjon for bygging av boliger i forbudssonen til vassdrag er at det kan medføre skade på bygningsmassen ved en eventuell flom. Ut fra geoteknisk rapport utarbeidet av Indira er det ikke fare for jordskred og flom som kan påvirke boligene. Det vil ikke bli gjort tiltak ned mot elven som vil endre elvens form eller at tiltaket vil bidra til at erosjon oppstår.

Ulempen med å gi dispensasjon fra gesimshøyde i reguleringsplanen er at man får uønskede byggehøyder i planområdet. Byggehøyden slik den er formulert i § 3.1.4 er i den hensikt at det ikke er ønskelig med alt for ruvende fasader i skrånende terreng. Mønehøyden ligger innenfor krav i plan. Nye boliger er lavere i terreng enn eksisterende bolig.

Kommunens vurdering av dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

1. **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
2. **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

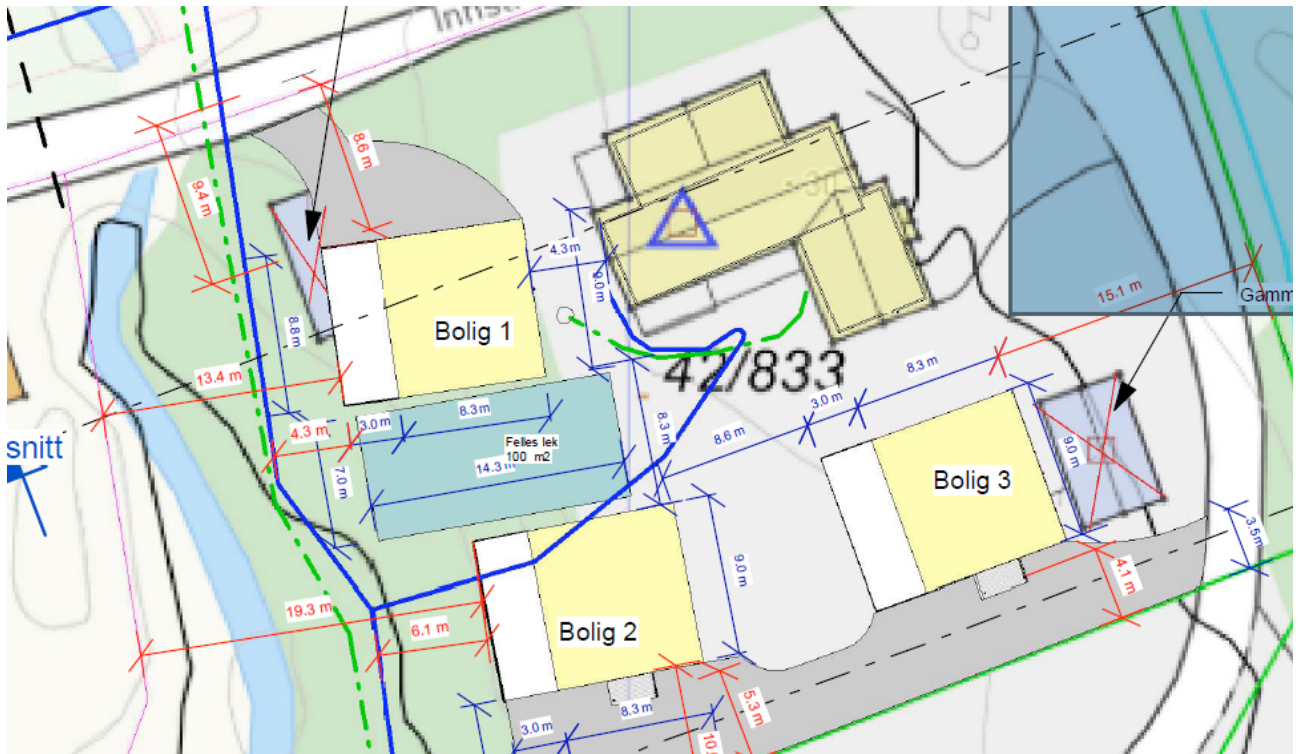
Dispensasjon fra KPA § 1.18 Tiltak i 50-metersbeltet

Det går frem av KPA § 1.18 at det i en sone på 50 meter langs vassdrag er forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 1.6.

Hensynet bak byggeforbudet er å sikre allmennheten tilgang til områder rundt vassdrag, samt å ivareta allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Hensynet omfatter også blågrønn struktur, med ivaretagelse av vannveier og flomavrenning.

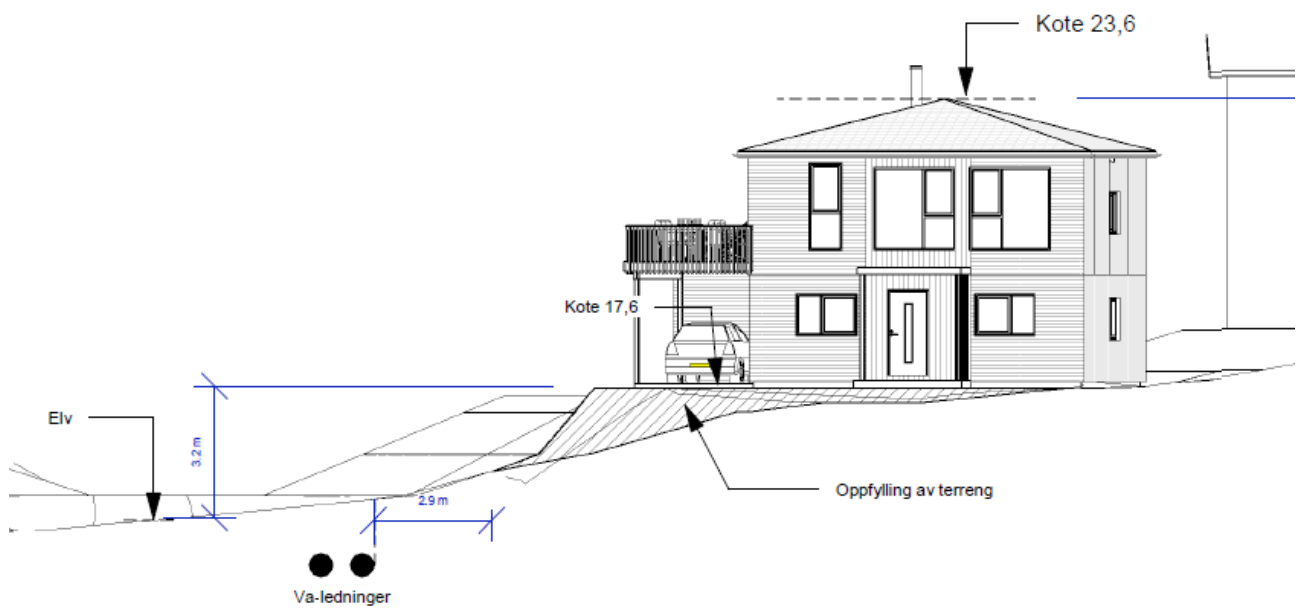
Byggegrensen vist i områdereguleringsplanen er mot veiformål. Det er ikke satt byggegrense mot vassdraget. Dette er en mangel i planen.

De nye boligene er plassert nærmere vassdraget enn 50 meter. Avstanden er ikke oppgitt, men visualiseres i figur 1 under:



Figur 1: utklipp av situasjonsplan, hvor vassdraget vises til høyre i bildet

Videre vises det at terrengbehandling for boligene avsluttes svært nært vassdraget, se figur 2 under:



Figur 2, terrengsnitt for bolig 2

Kommunen vurderer at hensynene til blågrønne strukturer vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra forbudssonen mot vassdrag til oppføring av boliger.

Dispensasjon fra bestemmelse om gesimshøyde i områdereguleringsplanen

Det går frem av § 3.1.4 at gesimshøyde på boliger skal være maksimalt 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Hensynet bak bestemmelse om gesimshøyde er at boliger skal tilpasses omgivelser og eksisterende bebyggelse i området. Sol-/skyggeforhold og innsyn på naboeiendom er også relevante hensyn.

I dette tilfellet er gesimshøyden 5,8 meter. Perspektiv- og snittegning viser at de nye boligene ligger noe lavere i terrenget enn eksisterende bolig. Situasjonsplanen viser imidlertid at det legges opp til en tett utbygging, eksempelvis er den ene av de nye boligene plassert kun fire meter fra eksisterende bolig. Det er ikke redegjort for om det omsøkte tiltaket ivaretar nåværende kvaliteter for eksisterende boligs uteoppholdsarealer. Mottatt sol-/skyggediagram viser solforhold på eiendommen den 20.mars klokka 15:00. Her fremkommer det at store deler av uteområdet til eksisterende bolig blir skyggelagt av de tre nye boligene. Dette er et forhold som i seg selv strider mot kvalitetskrav gitt i kommuneplanens arealdel.

Kommunen vurderer at hensynene til omgivelser og eksisterende bebyggelse vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra bestemmelse om gesimshøyde for oppføring av boliger.

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Det foreligger ingen vurdering av flomfaren for vassdraget vest på eiendommen. Eventuelle tiltak for å bøte på en slik problemstilling er derfor ikke synliggjort.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra forbudssonen mot vassdrag samt bestemmelse om gesimshøyde for boliger til oppføring av tre boliger med plassering som vist på situasjonsplanen.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Naturmangfold og sikkerhet mot flom er eksempler på slike interesser, og er tema som gjenspeiles i kommuneplanens arealdel, hvor det blant annet har kommet inn et nytt kapittel om blågrønn faktor. Kommunen må være varsom med å gi dispensasjon innenfor disse områdene.

Kommunen vurderer at dette trekker i retning av at nasjonale og viktige regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra forbudssonen mot vassdrag og bestemmelse om gesimshøyde for bolig er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra forbudssonen mot vassdrag

Det er en mangel i områdereguleringsplanen at vassdraget vest på eiendommen ikke er ivaretatt med byggelinje. Byggelinjen skal være en buffersone, både med hensyn til risiko og sikkerhet for byggverk ved flom, men også for sårbarhet når det gjelder biologisk mangfold og vegetasjon langs vassdraget. Kommuneplanens arealdel stiller krav om detaljregulering for tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Dispensasjon fra gesimshøyde for bolig

Det er ikke gesimshøyden i seg selv som er utfordrende, men den inngår i en samlet vurdering av flere mangler ved søknaden, hvor kommunen vurderer at manglende hensyn til vassdraget er den største. Det er stor grunn til å tro at eventuelle nye boliger på eiendommen vil få en annen plassering og kanskje også derfor en annen utforming etter at hensynet til vassdraget er ivaretatt.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra forbudssonen i 50-metersbeltet samt bestemmelse om gesimshøyde for bolig ikke er «klart større» enn ulempene.

Kommunens konklusjon

I søknaden er NVE sitt aktsomhetskart for flom lagt til grunn for prosjekteringen. Det er ikke tatt hensyn til at kommuneplanens arealdel stiller krav om kartlegging av blågrønn faktor, herunder vannveier og fare for flom. Kommunen har utviklet temakart som viser en mer detaljert oversikt over vannveier i kommunen, og som gir en mer reell fremstilling av lokale forhold enn NVE sitt aktsomhetskart.

Temakartene ligger tilgjengelige i kartportalen, men er ikke hensyntatt i prosjekteringen. Dette medfører en plassering av boligene som ikke er tilstrekkelig dokumentert med tanke på sikkerhet for bebyggelse ved flom, og heller ikke når det gjelder ivaretagelse av biologisk mangfold langs vassdraget.

På bakgrunn av vurderingene over finner ikke kommunen å kunne godkjenne søknad om rammetillatelse til oppføring av tre eneboliger.

Merknader fra naboer angående den felles private veien omhandler privatrettslige tema som ikke kommunen skal ta stilling til. Vi viser til veglova § 54 som regulerer forholdet rundt private veier. De som eier, bruker eller har bruksrett til veien har i fellesskap ansvar for bruk, drift og vedlikehold av denne.

Ved en eventuell ny søknad må hensynet til vassdraget være ivaretatt. Andre forhold som nevnes i dette vedtaket, slik som for eksempel solforhold for eksisterende bolig er også en viktig kvalitet som ikke må glemmes.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.